

## NOTA ACERCA DEL TÍTULO SEGUNDO DE LA TERCERA PARTE DEL LIBRO CUARTO

El Código Civil constó originalmente de 3044 artículos; por virtud de las reformas al Título Segundo de la Tercera Parte del Libro Cuarto, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* del 3 de enero de 1979, el artículo llega a 3074.

La reforma al Título Segundo de la Tercera Parte del Libro Cuarto abarcó la totalidad de los artículos que la integraban e incrementó su número ya que se consideró al Título citado como una unidad. Por lo anterior, el sentido de los textos nuevos respecto de los artículos derogados no es necesariamente correspondiente.

*Artículo 2999.* El Ejecutivo Federal designará las poblaciones en donde deba establecerse la oficina denominada “Registro Público”.

*Artículo 3000.* El Reglamento fijará el número de secciones de que se componga el Registro y la sección en que deban inscribirse los títulos que se registren.

*Artículo 3001.* El Registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro, y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada, sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.

Tratándose de testamentos ológrafos depositados en el Registro, se observará lo dispuesto en el artículo 1564.

*Artículo 3002.* Se inscribirán en el Registro:

I. Los títulos por los cuales se adquiere, trasmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio de familia;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres;

IV. La condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I y II del artículo 2310.

V. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859;

VI. La escritura constitutiva de las sociedades civiles y la que la reforme;

VII. La escritura constitutiva de las asociaciones y la que la reforme;

VIII. Las fundaciones de beneficencia privada;

IX. Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

X. Los testamentos por efecto de los cuales la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador;

XI. En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo;

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

XII. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;

XIII. El testimonio de las informaciones *ad-perpetuam* promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles;

XIV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

*Artículo 3003.* Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a terceros, el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables.

*Artículo 3004.* Los testamentos ológrafos no producirán efecto si no son depositados en el Registro.

*Artículo 3005. (Nota 1).* Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las resoluciones judiciales pronunciadas en país extranjero, sólo se inscribirán concurriendo las circunstancias siguientes:

I. Que si los actos o contratos hubiesen sido celebrados o las sentencias pronunciadas en el Distrito o en los Territorios Federales, habría sido necesaria su inscripción en el Registro;

II. Que estén debidamente legalizados;

III. Si fueren resoluciones judiciales, que se ordene su ejecución por la autoridad judicial nacional que corresponda.

*Artículo 3005. (Nota 2).* Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las resoluciones judiciales pronunciadas en país extranjero, sólo se inscribirán concurriendo las circunstancias siguientes:

I. Que si los actos o contratos hubiesen sido celebrados o las sentencias pronunciadas en el Distrito Federal, habría sido necesaria su inscripción en el Registro;

II. y III. Quedan iguales.

*Artículo 3005. (Nota 3).* Sólo se registrarán:

I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario,

el registrador, el corredor público o el juez de paz, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.

*Artículo 3006.* La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

*Artículo 3007.* No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

*Artículo 3008.* No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro.

*Artículo 3009.* No pueden los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copartícipes.

*Artículo 3010.* La inscripción de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

*Artículo 3011.* Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escritura pública u otros documentos auténticos;
- II. Las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente;
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el registrador, la autoridad municipal o el juez de paz se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevar el sello de la oficina respectiva.

*Artículo 3012.* El interesado presentará el título que va a ser registrado y cuando se trate de documentos que impliquen transmisiones o modificaciones de la propiedad de fincas rústicas o urbanas un plano o croquis de esas fincas.

*Artículo 3013.* El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse; llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 3015. En caso contrario devolverá el título sin registrar siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro.

*Artículo 3014.* En el caso a que se refiere la parte final del artículo anterior el registrado tiene obligación de hacer una inscripción preventiva a fin de que si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado la inscripción definitiva surta sus efectos desde que por primera vez se presentó el título. Si el juez aprueba la calificación hecha por el registrador se cancelará la inscripción preventiva.

Transcurridos tres años sin que se comunique al registrador la calificación que de título presentado haya hecho el juez a petición de parte interesada se cancelará la inscripción preventiva.

*Artículo 3015.* Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial nombre y número si constare en el título o la referencia al registro anterior en donde consten esos datos; asimismo constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo.

II. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya transmita modifique o extinga;

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada los interesados fijarán en el título la estimación que le den;

IV. Tratándose de hipotecas la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el monto de éstos a la fecha desde que deban correr;

V. Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven y las sociedades por su razón o denominación;

VI. La naturaleza del acto o contrato;

VII. La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado;

VIII. El día y la hora de la presentación del título en el Registro.

*Artículo 3016.* El registrador que haga una inscripción sin cumplir con lo dispuesto en el artículo anterior será responsable de los daños y perjuicios que cause a los interesados y sufrirá una suspensión de empleo por tres meses.

*Artículo 3016. (Nota 1).* Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberán solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si en el documento se presentaren fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que consta alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el notario, o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratifica ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere.

*Artículo 3017.* El registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiese presentado en la oficina registradora salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

*Artículo 3018.* Una vez que se firme una escritura en que se adquiera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o en la que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el notario que

la autorice dará al Registro un aviso en el que conste la finca de que se trate la indicación de que se ha transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre ella los nombres de los interesados en la operación. La fecha de la escritura y la de su firma e indicación del número, tomo y sección en que estuviere inscrita la propiedad en el Registro. El registrador con el aviso del notario y sin cobro de derecho alguno hará inmediatamente una anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad. Si dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presentare el testimonio respectivo su inscripción surtirá efecto contra tercero desde la fecha de la anotación preventiva la cual se citará en el registro definitivo. Si el testimonio se presenta después su registro sólo surtirá efecto desde la fecha de la presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior fuere privado deberán dar el aviso a que este artículo se refiere las autoridades de que habla la fracción III del artículo 3011 y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el notario.

*Artículo 3018. (Nota 1).* Cuando vaya a otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien vaya a otorgarse podrá a su criterio, o deberá a solicitud de quien pretenda adquirir un derecho, dar al Registro un primer aviso preventivo al solicitarle certificado sobre la existencia de la inscripción en favor del titular registral o sobre los gravámenes que reporte el inmueble o derecho o la libertad de los mismos. Dicho aviso, deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los interesados, y el antecedente registral. El registrador con el aviso preventivo y sin cobro de derechos por la anotación, hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente una anotación de primer aviso preventivo que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada una escritura que produzca cualesquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará el Registro, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes un segundo aviso preventivo sobre la operación de que se trata conteniendo además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, hará de inmediato el asiento de presentación de tal aviso preventivo y asentará al margen de la inscripción una anotación preventiva del segundo aviso que tendrá vigencia por un término de noventa días naturales a partir de la fecha de su presentación. En los casos en que el segundo aviso preventivo mencionado en este párrafo se dé dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero.

Si se diere después de este plazo sólo surtirá efectos desde la fecha y hora de su presentación.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro dentro de cualquiera de los términos a que se contraen los dos párrafos anteriores su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso preventivo correspondiente si hubiere sido dado o en caso contrario desde la fecha y hora de presentación del segundo. Si el documento se presentare después su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior, fuere privado deberán dar exclusivamente el segundo aviso preventivo que menciona este artículo, el notario, el registrador, la autoridad municipal o el juez de paz que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el notario.

*Artículo 3019.* Los encargados del Registro son responsables, además de las penas en que puedan incurrir, de los daños y perjuicios a que dieren lugar;

I. Si rehusan sin motivo legal o retardan sin causa justificada, la inscripción de los documentos que les sean presentados;

II. Si rehusan expedir con prontitud los certificados que se les piden;

III. Si cometen omisiones al extender los certificados mencionados, salvo si el error proviene de insuficiencia o inexactitud de las declaraciones, que no les sean imputables.

*Artículo 3020.* En los casos de los números I y II del artículo que precede, los interesados harán constar inmediatamente, por información judicial de dos testigos, el hecho de haberse rehusado el encargado del Registro, a fin de que pueda servirles de prueba en el juicio correspondiente.

*Artículo 3021.* Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.

*Artículo 3022.* El reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás requisitos que deben llenar las inscripciones.

*Artículo 3023.* El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente, que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público, que demuestre que los bienes no están inscritos.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador de la propiedad y de los colindantes.

Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público.

*Artículo 3024.* El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión, mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo que precede.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que deben tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años, contados desde la misma inscripción.

*Artículo 3025.* Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones en general y, además las siguientes:

Los nombres de los testigos que hayan declarado; el resultado de las declaraciones, y la resolución judicial que ordene la inscripción.

*Artículo 3026.* Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de posesión, podrá alegarlo ante la autoridad judicial competente.

La interposición de su demanda suspenderá el curso del expediente de información; si estuviere ya concluido y aprobado, deberá el juez ponerlo en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción; y si ya estuviese hecha, para que anote la inscripción de la demanda. Para que se suspenda la tramitación del expediente o de la inscripción así como para que se haga la anotación de ésta, es necesario que el demandante otorgue fianza de responder de los daños y perjuicios que se originen si su oposición se declara infundada.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el juicio de oposición, quedará éste sin efecto, haciéndose en su caso la cancelación que proceda.

*Artículo 3027.* Transcurrido el plazo fijado en la parte final del artículo 3024, sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del

certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y ordene que se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente.

*Artículo 3028.* No podrán inscribirse mediante información posesoria, las servidumbres continuas no aparentes, ni las discontinuas, sean o no aparentes, ni tampoco el derecho hipotecario.

*Artículo 3029.* Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación, o por el registro de la transmisión del dominio, o derecho real inscrito a otra persona.

*Artículo 3030.* Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes o por decisión judicial.

*Artículo 3031.* La cancelación de las inscripciones podrá ser total o parcial.

*Artículo 3032.* Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total:

- I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito;
- III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;
- IV. Cuando se declare la nulidad de la inscripción;
- V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte del gravamen en el caso previsto en el artículo 2325; (sic)
- VI. Cuando tratándose de una cédula hipotecaria o de un embargo, hayan transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción.

*Artículo 3033.* Podrá pedirse, y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

- I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción;
- II. Cuando se reduzca el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

*Artículo 3034.* Para que el registro pueda ser cancelado por consentimiento de las partes, se requiere que éstas lo sean legítimas, tengan capacidad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico.

*Artículo 3035.* Si para cancelar el registro se pusiese alguna condición, se requiere, además, el cumplimiento de ésta.

*Artículo 3036.* Cuando se registre la propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles, en favor del que adquiere, se cancelará el registro relativo al que enajene.

*Artículo 3037.* Cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que esté registrada, se cancelará ésta.

*Artículo 3038.* Los padres, como administradores de los bienes de sus hijos; los tutores de menores o incapacitados, y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir en la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pago o por sentencia judicial.

*Artículo 3039.* La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, puede hacerse:

I. Presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado en el acto de su otorgamiento los títulos endosables;

II. Por solicitud girada por dichos interesados y por el deudor, a la cual se acompañen inutilizados los referidos títulos;

III. Por ofrecimiento de pago y consignación del importe de los títulos, hechos de acuerdo con las disposiciones relativas.

*Artículo 3040.* Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán totalmente si se hiciere constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de títulos debidamente inutilizados.

*Artículo 3041.* Procederá también la cancelación total, si se presentase, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan.

La cancelación en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles.

*Artículo 3042.* Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trata, presentando acta notarial de estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trata de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan por lo menos a la décima parte del total de la emisión.

*Artículo 3042. (Nota 1).* En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años; y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años, y

IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

*Artículo 3043.* Las cancelaciones se harán en la forma que fije el reglamento; pero deberán contener, para su validez, los datos necesarios a fin de que con toda exactitud se conozca cuál es la inscripción que se cancela, la causa por que se hace la cancelación y su fecha.

**Artículo 3044.** Las inscripciones preventivas se cancelarán no solamente cuando se extinga el derecho inscrito, sino también cuando esa inscripción se convierta en definitiva.

*Nota autoral:*

Los artículos del 3045 al 3074 fueron incorporados a partir de la reforma de 28 de diciembre de 1973; el texto de los que a continuación se transcriben fue el vigente hasta antes de la reforma de 7 de enero de 1988.

**Artículo 3045.** Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse y gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

**Artículo 3046.** La inmatriculación se practicará:

I. Mediante información de dominio;

II. Mediante información posesoria;

III. Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un periodo, por lo menos de cinco años;

IV. Mediante la inscripción del decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto; y

V. Mediante la inscripción del contrato privado de compra-venta autenticado en los términos del artículo 3005, fracción III, acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

**Artículo 3047.** El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscritos en el Registro Público los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del registrador de la propiedad, de los colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial.

Los testigos deben ser, por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente, por tres veces, de tres en tres días en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público.

*Artículo 3048.* El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

A la solicitud acompañará los documentos que se mencionan en la parte final del párrafo primero del artículo anterior.

La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 3047.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que deben tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde la misma inscripción.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

*Artículo 3049.* Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de dominio o de posesión, podrá alegarlo ante la autoridad judicial competente.

La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles suspenderá el curso del expediente de información; si éste estuviere ya concluido y aprobado, deberá el Juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición, quedará éste sin efecto, haciéndose, en su caso, la cancelación que proceda.

*Artículo 3050.* Transcurridos cinco años desde que se practicó la inscripción, sin que en el Registro Público aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el Juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro Público la inscripción de dominio correspondiente.

*Artículo 3051.* No podrán inscribirse mediante información posesoria las servidumbres continuas no aparentes, ni las discontinuas, sean o no aparentes, ni tampoco el derecho hipotecario.

*Artículo 3052.* El que tenga justo título o título fehaciente que abarque cuando menos un periodo ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre que satisfaga los siguientes requisitos:

I. Que acompañe a su promoción además de la titulación:

a) Certificado del Registro Público que acredite que el bien de que se trata no está inscrito;

b) La boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial;

II. Que en tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso;

III. Que se publique la solicitud de inscripción en el boletín del Registro Público y en uno de los periódicos de amplia circulación, por tres veces, en cada uno de ellos, con intervalos de diez días;

IV. Que se cite a los colindantes, a las personas que figuren en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial como causantes, así como el poseedor, cuando exista; y

V. Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición.

Si hubiere oposición se suspenderá el procedimiento; ésta se substanciará conforme al Código de Procedimientos Civiles.

*Artículo 3053.* Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, mediante el procedimiento que establezca el reglamento respectivo.

*Artículo 3054.* Los interesados en la inmatriculación, además de satisfacer los requisitos que señale el reglamento deberán acreditar, a juicio del director del Registro Público, que les asiste derecho para obtenerla.

*Artículo 3055.* La inmatriculación de un inmueble por resolución del director del Registro Público, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros.

*Artículo 3056.* La inmatriculación, una vez hecha, no podrá modificarse o cancelarse sino mediante determinación judicial contenida en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el director del Registro Público.

*Artículo 3057.* La resolución del director del Registro Público que ordene la inmatriculación además de expresar los fundamentos en que se apoye, deberá comprender la siguiente advertencia:

Esta resolución no prejuzga sobre derecho de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros.

*Artículo 3058.* Una vez ordenada la inmatriculación de un inmueble se hará desde luego la inscripción en el folio correspondiente, previo el pago de derechos que se deban cubrir.